



提案と解決。相続コーディネーター

夢相続

相続コーディネート実務士が教える

生前に取り組んでおきたい 不動産の節税策





目次

P. 2 ~ 4	はじめに 生前対策は“不動産”で考える
P. 5 ~ 9	贈与①自宅を配偶者に贈与して節税する
P. 10 ~ 14	贈与②現金よりも土地を贈与して有利に節税する
P. 15 ~ 19	購入①現金を建物に換えて評価額を下げて節税する
P. 20 ~ 23	購入②資産を多額の現金から収益不動産に組み替える
P. 24 ~ 27	資産組替 相続した土地を守るより価値を上げて残す
P. 28 ~ 32	活用 節税と収益がのぞめる賃貸事業は土地活用の有力な選択肢
P. 33 ~ 36	法人 賃貸経営の会社をつくって資産の増加を回避する
P. 37	会社概要

はじめに

生前対策は “不動産”で考える





生前に不動産対策をすれば確実な節税を実現できる

相続税がかかる方のほとんどは、現金よりも不動産を多く所有しているのが現状です。
しかも、千万単位、億単位で相続税が課されるため、
大きく節税できる方法を考えなくてはなりません。

ということは、「**不動産**」が課題になるということです。
不動産があるから相続税がかかり、納税が難しい。
不動産は個々に違い、評価が難しい。
不動産があると分けにくく、もめてしまう、などなど。

相続では**不動産の知識がないと、節税もできずにトラブルのもとになってしまう**のです。

ただ、裏を返せば「**不動産**」を活かすことで、
節税ができ、相続を乗り切ることができ、
財産を継承させる際に価値を生むことができるのです。

相続になってからの節税も不可能ではありませんが、
生前に計画的な相続対策をすることにより、確実に、
大きな節税を実現できることは間違いありません。





相続対策は3つのステップで考える

具体的な対策に取り組むときのために、当社では、財産評価をし、課題を確認したうえで、**財産やご家族の状況に応じたオーダーメイドのご提案**をしています。
ですから提案内容は個々に違いますが、基本的な提案をご紹介します。

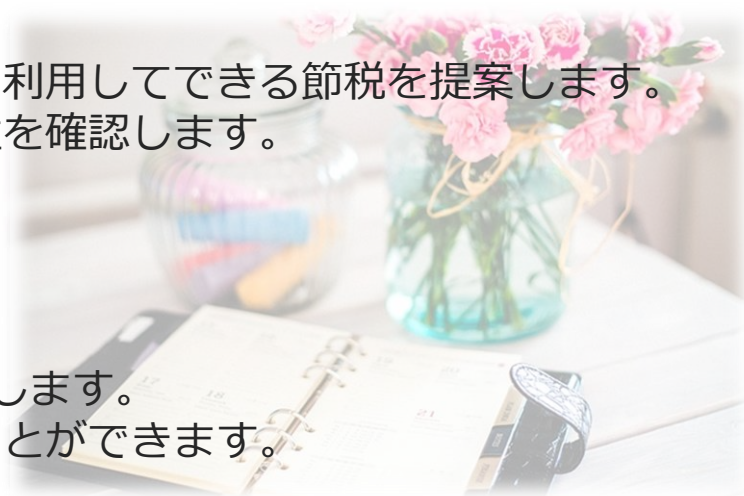
節税については、次の3つのステップに分けて提案します。

- ①相続発生時に可能な節税
- ②生前贈与などの特例を利用してできる節税
- ③現金・不動産を利用してできる節税

1は対策が何もできない場合でも、相続税の申告のときにできる小規模宅地等の特例などを利用してできる節税を提案します。土地の評価についても、広大地評価などの節税の可能性を確認します。

2は大きな対策はできないとしても、生前にできる配偶者の贈与特例などを提案します。

3は現金や不動産を使ってできる節税対策について提案します。
形を変えたり、活用したりすることで大きく節税することができます。



※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。

贈与①

自宅を配偶者に 贈与して節税する





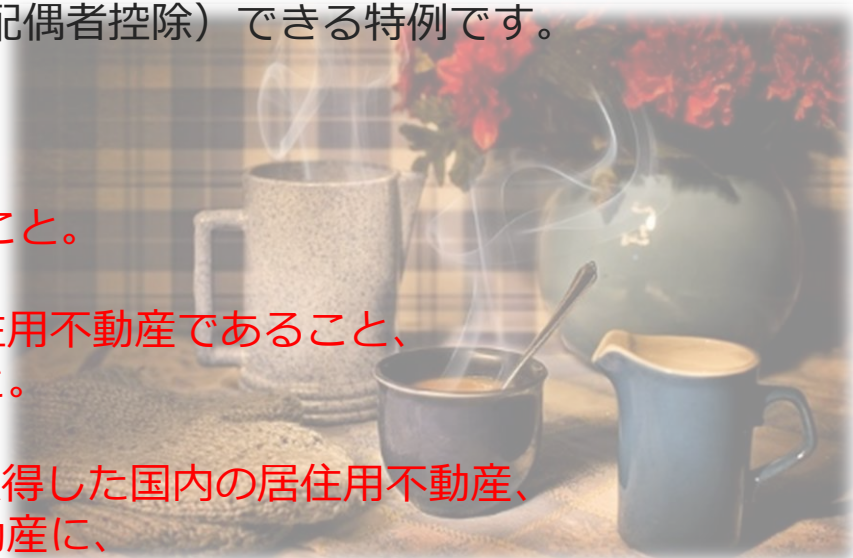
配偶者の贈与の特例を利用して 無理なく節税する

婚姻期間20年以上の妻に居住用の不動産を贈与しても、
2000万円までは贈与税がかかりません。
通常の贈与を組み合わせると、
2110万円までは贈与税がかからずに財産を受け取ることができます。

婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、
居住用不動産、または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、
基礎控除額110万円のほかに最高2000万円まで控除（配偶者控除）できる特例です。

特例を受けるための適用要件は、次の3つです。

- ①夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと。
- ②配偶者から贈与された財産が、自分が住むための居住用不動産であること、
または居住用不動産を取得するための金銭であること。
- ③贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産、
または贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、
贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること。





一番手軽に除外でき 相続税の対象からも除外

相続開始前3年以内に贈与された財産は、みなし財産として相続税を課税されますが、この配偶者控除を受けた場合だとみなし財産とはならず、除外されます。

登記費用や取得税がかかりますが、手続きをすれば確実に節税できる方法といえます。

贈与する土地と建物が2110万円を超える場合は、評価に応じて持分を贈与するようにします。たとえば5000万円の自宅であれば5分の2が妻、5分の3が夫になります。

このようにして夫と妻の共有にすると自宅を売却する場合、各人に3000万円の特別控除が受けられますので、2人分を合わせて6000万円の特別控除が認められることになり、売却した際、譲渡税も節税できます。





【事例】 岩田さんの場合（2110万円の節税）

課題 長男の嫁として献身的に務めた妻に負担をかけたくない

岩田さんの父親は農家の分家で、自宅のほかに隣接する農地を相続してきました。以前は畑として耕作してきましたが、宅地化が進み、農地を継続することが難しくなったため、父親の代で畑をやめて駐車場に切り替えました。一部の土地は道路拡幅などで買収されたため、父親は多額の現金を残していました。

数年前、父親が亡くなり、その後、母親も亡くなりましたので、長男の岩田さんと弟で財産を分けて相続しました。弟は、自宅を建てている土地と現金を相続し、両親と同居してきた岩田さんが実家と駐車場と現金を相続しています。

相続した家は、築50年は過ぎていたため、妻の意見を取り入れた家に建て直しました。家が完成して落ち着いたこともあり、自分の相続のことも考えておきたいと相談に来られました。





【提案のポイント】 岩田さんの場合

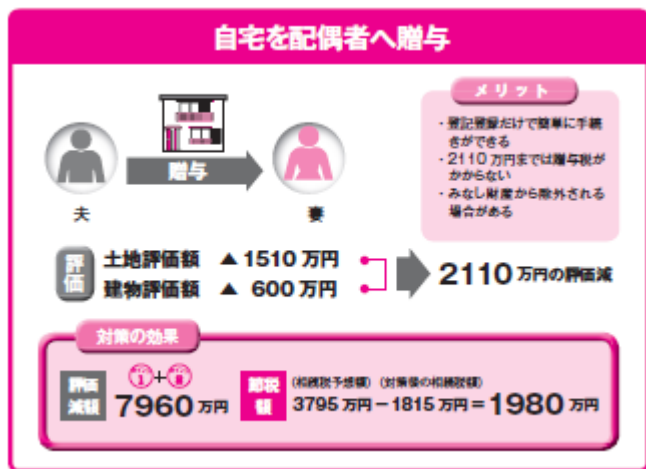
ポイント①まずは特例の適用や評価方法を考える

岩田さんの財産を確認してみると、駐車場の面積が広く、周辺は住宅地であることから、広大地評価ができると判断しました。広大地の補正率は54%です。また同居する妻が自宅を相続することで、小規模宅地等の特例も適用できます。

ポイント②配偶者への居住用不動産の贈与の特例を利用する

配偶者への居住用不動産の贈与の特例を利用して節税しました。岩田さん夫婦が結婚してすでに25年が経っていますので、土地と建物両方の一部で合わせて2110万円分の評価割合で贈与し、岩田さんと妻の共有名義にしました。

※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。



贈与②

現金よりも**土地**を贈与して
有利に節税する



現金よりも土地のほうが 贈与のメリットは大きい

現金の贈与は一般的に節税対策として多くの方が実行されていることでしょう。
現金などの金融資産は、額面どおりの時価で評価されます。
100万円の現金は、現在も将来も100万円の価値だということです。

しかし、不動産の場合は、少し事情が違います。
不動産は時価よりも低い路線価や固定資産税評価額で評価されますので、
より多くの価値分を贈与できるということです。

たとえば、都市部の場合、
現在の地価は下落していますが、将来は上昇に転じることもあります。
つまり、評価の低いときに贈与してもらうほうがいいといえます。

また賃貸物件なら、贈与後の家賃収入も自分のものになり、
節税効果だけでなく、現金収入があることは魅力です。

相続税法上の建物の時価は固定資産税評価額、土地は路線価で決まるので、
たとえば、市場での時価が1億円の都心の土地と建物が、
評価額は半分以下ということが珍しくありません。

そのため、**住宅購入資金として現金を生前贈与してもらうより、
親が住宅を購入し、それを贈与してもらったほうが節税**になります。





相続時精算課税制度を 節税対策とするには

相続時精算課税制度では、相続財産と合算する贈与財産（相続時精算課税適用財産）の価額は、贈与時の価額で計算されるため、相続時に実際にその財産の価額が上がっていれば、結果的に節税となります。贈与財産の「贈与時の価額」と「相続時の価額」が同じであるならば、基本的には相続税の節税にならないということになります。

しかし、贈与財産の「贈与時の価額」と「相続時の価額」が同じである場合でも、収益物件を贈与するならば、相続税の節税となります。

たとえば、親が賃貸アパートを持っているとすると、そこから入る家賃収入は親のものです。必要経費や所得税などを差し引いた残りは、当然親の財産となり、結果的に相続財産となってしまいます。

けれども、賃貸アパートを親から子供へ贈与すれば、その後の家賃収入は子供のものとなるため、**相続財産の増加を防ぐ**ことになります。子供は家賃収入を納税資金として蓄えることができます。

また、所得の分散効果があるため、子供より親のほうがはるかに所得があるならば、**贈与することで全体の所得税が減る**ことになります。



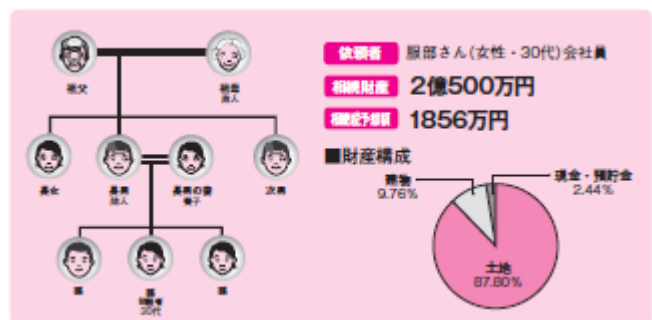
【事例】 服部さんの場合（603万円の節税）

課題 区画整理事業地内の土地は節税対策が難しい

服部さんは、祖父母と両親と3世代で同居してきました。父親が長男であり、跡継ぎの立場ながら、祖父母よりも先に他界してしまい、母親が祖父母と養子縁組をし、2人の面倒を見てきました。また祖母も先に亡くなってしまったため、相続税が気になり、相談に來られました。

祖父の財産の大部分は自宅周辺の土地で、その全部が土地区画整理事業地に指定されています。その区画整理事業は、市の認可は下りているものの、造成工事はまだこれからです。しかし、区画整理地内というのは、造成工事が始まれば、建物の移転や土地の位置変更、面積の減歩（げんぶ）に協力せざるを得ません。

服部さんのような状況では、土地を活用した相続税対策がしにくいのです。しかし、所有地が広く相続税がかかるため、少しでも節税になることはないかと思い、対策を立てました。





【提案のポイント】服部さんの場合

ポイント①小規模宅地等の特例が受けられるかを検証

祖父は、公正証書遺言を作成しており、不動産を誰に相続させるかは決めていました。自宅は、養子である母親が相続することとしてあります。母親は祖父と同居しているので居住用宅地と見なされ、小規模宅地等の特例が適用されると判断しました。

ポイント②収益がある建物を孫に贈与する

遺言書には、アパート2棟を妹と服部さんに相続させると記載されていました。祖父の財産の大部分は土地で、預貯金は多くありません。今から生命保険などに入れる年齢ではありませんので、アパートの建物だけ、生前に祖父より贈与してもらいました。建物は、固定資産税評価が基準となり、現金で贈与するよりも低い評価で贈与できるのです。



購入①

現金を建物に換えて
評価額を下げて節税する





建物は固定資産税評価額の半分以下の評価になる

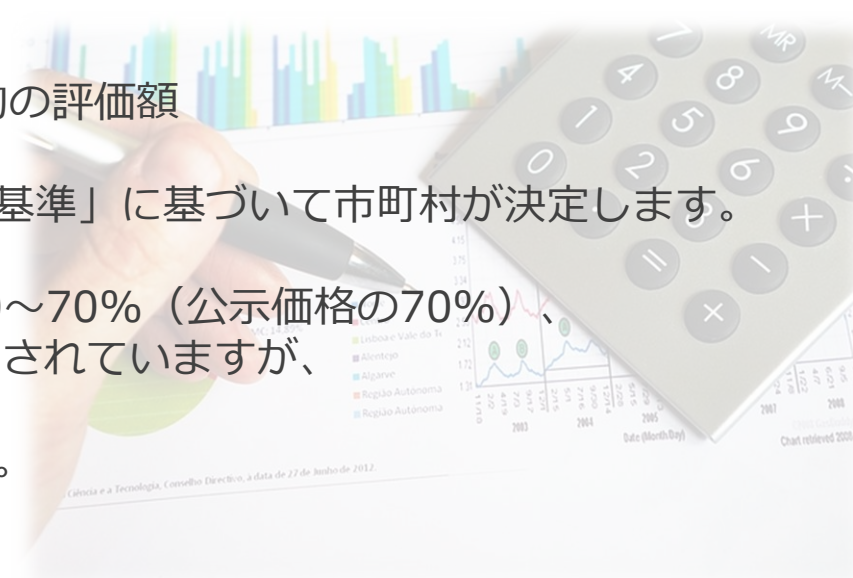
建物は、相続時には実際にかかった建築費用ではなく、固定資産税評価額で評価されます。

固定資産税評価額とは、市町村の税務課（東京都23区の場合は都税事務所）にある固定資産課税台帳に登録してある土地や建物の評価額のことです。
固定資産税評価額は、次のような税金を計算するときに使います。

- (a)固定資産税や都市計画税の税額
- (b)不動産取得税や登録免許税の税額
- (c)相続税や贈与税を計算するときの土地や建物の評価額

固定資産税評価額は国が定めた「固定資産評価基準」に基づいて市町村が決定します。

一般的には、評価額は土地については時価の60～70%（公示価格の70%）、建物については建築費の40～50%ぐらいだとされていますが、現実の評価はこの割合以下のことが多いので、
建物の建築費の半分以下になることもあります。





建物は「親の現金で」「親名義で」建てる

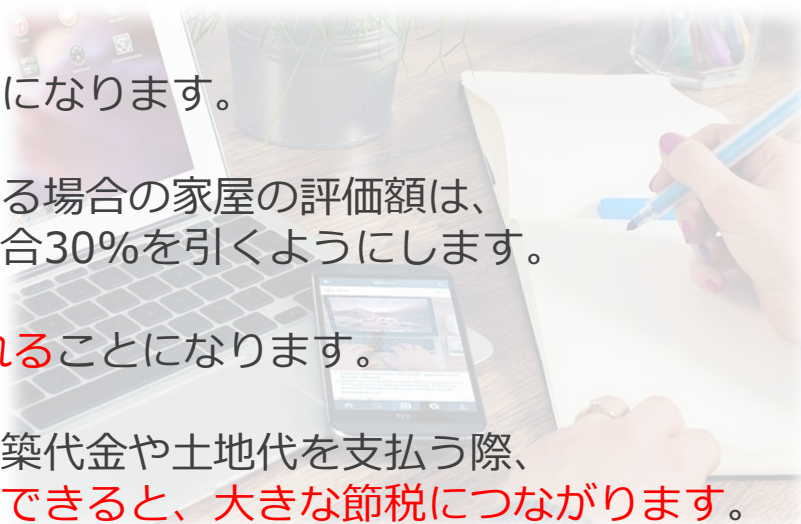
自宅を建てる場合に、誰の名義にすればいいかというご相談を、多くの方からいただきます。住む方の状況にもよりますが、相続税の節税という点から考えると、
「親の現金」で「親名義で」建てると、節税につながります。

二世帯住宅を建てる際など、ローンは子供のほうが借りやすいからという理由で、親の土地に子供名義で住宅を建てることがあります。これでは、親の現金は減りませんので親の節税にはならず、結果的に相続税を払うことになります。

親の現金を使うことに抵抗があるかもしれませんが、現金に余裕がある場合は、建物代金に使うことで節税になります。

建物を賃貸していれば、貸家となり、借家人が存在する場合の家屋の評価額は、借家人に一定の権利があるものと考えられ、借家権割合30%を引くようにします。これが借家権割合の減額です。
よって貸家は固定資産税評価額の70%として評価されることになります。

土地にも貸家建付地評価ができるので、賃貸住宅の建築代金や土地代を支払う際、子供名義ではなく親名義にしておき、親の現金を利用できると、大きな節税につながります。





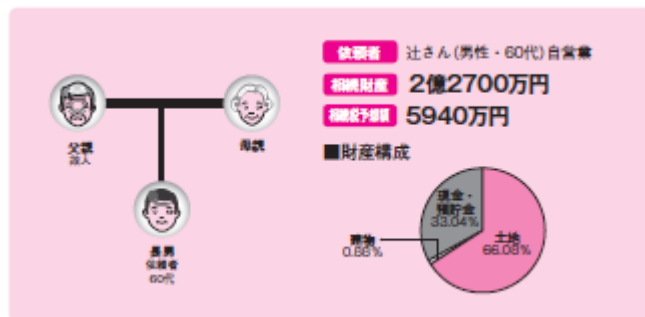
【事例】辻さんの場合（3296万円の節税）

課題 父親の財産を母親が相続その次が心配

昨年、辻さんの父親が亡くなり、母親と辻さんの2人で財産を相続することになりました。できるだけ節税をしたかったので、配偶者控除の特例を活かして母親に全財産を相続してもらうことで、納税は不要となり、ほっとしたところです。

けれども、そのままでは次の相続時にはいよいよ相続税を払わなくてはなりません。父親の相続の手続きに合わせて、どうしたらいいか、提案してほしいという依頼でした。

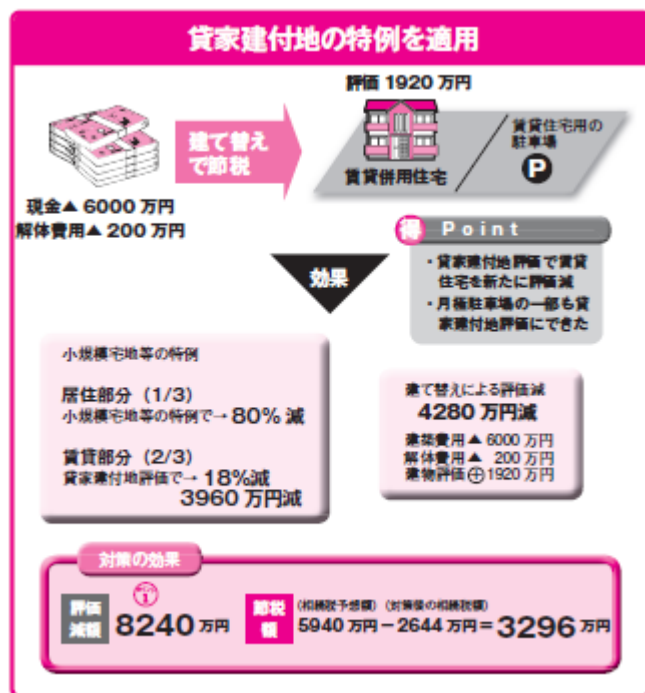
母親は父親から相続した財産のほかに、自分名義の預金もあり、まとまった金額になることがわかりました。また、自宅は築40年以上経っていますので、建て替えが必要な時期になっていました。ただし、母親も辻さんも大きな借入れをしてまで節税対策をする決断はつかないということでしたので、無理のない提案をすることにしました。





【提案のポイント】 辻さんの場合

ポイント 現金を建物に換える節税貸家建付地で評価減



自宅は老朽化が進み、耐震性にも不安があるため、この機会に建て替えの提案をしました。それも母親の預金を使って建てるようにします。将来は辻さんが一人暮らしとなるため、広い部屋はいらないということでしたので、賃貸住宅を併用することにしました。家賃が入ることで資金的な余裕も生まれます。

賃貸住宅を建てたことにより、土地の3分の2は貸家建付地として評価できるようにもなります。

さらに今まで月極駐車場だった土地についても、一部は賃貸住宅用の駐車場とし、貸家建付地評価をすることができ、節税につながりました。母親と同居している辻さんは、小規模宅地等の特例の適用を受けられます。

購入②

資産を多額の現金から
収益不動産に組み替える





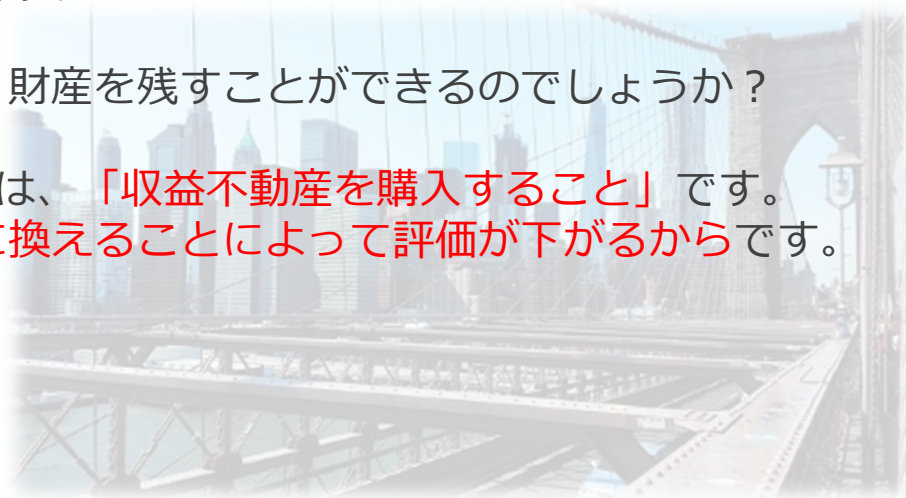
財産は現金よりも不動産で持つほうが節税に有利

多くの方は、「現金で相続税が払えるから心配はない」と、現金をコツコツと貯めます。確かに、相続税がかかっても現金があれば払えることは間違いありませんが、苦労して残してきた現金にも相続税が課税されますので、納税すればなくなってしまいます。「現金があるから心配ない」と安心してばかりはいられません。

現金を定期預金にしても、現在ではほとんど利息がつかないばかりか、相続になればともに課税されてなくなるのです。

では、現金についてはどうすれば節税になり、財産を残すことができるのでしょうか？

その答えの1つとして挙げるができる方法は、「**収益不動産を購入すること**」です。なぜ、節税になるかというと、**現金を不動産に換えることによって評価が下がるから**です。





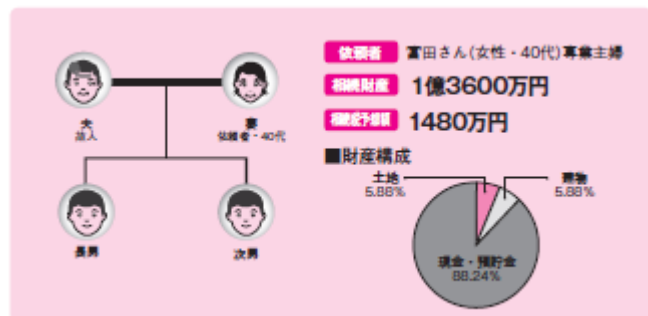
【事例】 富田さんの場合（550万円の節税）

課題 夫が急死 今後のことが心配

富田さんの夫は、仕事中に体の不調を訴え、そのまま病院で亡くなってしまいました。富田さんの親族は遠方のため、経済面でも精神面でも頼ることはできません。夫が残してくれた財産で今後の生活の基盤をつくり、生活を維持していく必要がありました。

幸いなことに自宅マンションは、夫が住宅ローンを組んで購入していましたので、団体信用生命保険が下りました。それで住宅ローンはすべて返済できたのです。

住まいには困らない状態となりましたが、収入を得るためには富田さん自身が働かなければなりません。けれども、まだ子供が小さいので、仕事を見つけることは簡単ではありません。かといって預貯金を切り崩していくと、いずれ底をついてしまうのではという不安があり、また、自分の相続のことも考えるとこのままではいけないと思えるのです。





【提案のポイント】 富田さんの場合

ポイント①収入を確保するため、収益不動産を購入

夫の退職金と生命保険金が入り、まとまった金額となりました。
すぐに使う予定はないため、
現金で安定収益を生む不動産への組み替えをする提案をしました。

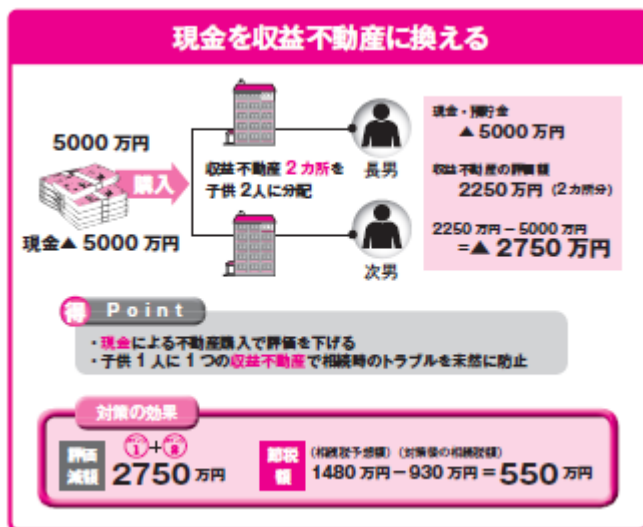
ポイント②購入する不動産は分けられるように複数にする

富田さんには子供が2人おり、将来の相続でもめることのないよう、
2つの賃貸不動産を購入して分けられるように配慮しました。

市場に流通しやすい価額の物件を購入すると売却しやすいですし、
単身者用のものであれば、需要が多いので貸しやすくなります。

現金を保有したままでは、相続のときそのままの評価となり、
相続税がかかることが明かです。

現金で不動産を購入することにより、評価が下がり、
相続税の基礎控除内の財産額とすることができました。



資産組替

相続した土地を守るより
価値を上げて残す





不良資産から優良資産への転換

土地を持っているだけで財産になる時代は終わりました。
持っているだけでその土地からの収益がなければ、固定資産税や維持費がかかり、
お金は出ていくばかりで持ち出しとなって、財産とはいえない状態になります。

多くの土地や大きな土地を所有する場合、そのままでは節税対策はできません。
土地の一部を売却して、売却代金で建物を建てたり、賃貸マンションを購入したりして収益を上
げられる不動産に組み替えていくことで、初めて節税になるのです。

最近まで節税対策の主流となっていたのは、所有地に借入れをして賃貸アパートを建てること
でした。そのため、至る所にアパート、マンションが建ちました。今や供給が需要を上回り、
駅から遠く買い物に不便なところや老朽化した建物など、条件の悪い物件には空室が目立つ事態
となっています。

そうした現実から、相続税の節税対策の動向としては、**不良資産を売却し優良資産を購入して不
動産運用をする、つまり、資産組み替えの時代へと変化**しています。

たとえば、古アパートを所有しているが、賃料が安く収益が上がらなくなった場合は、
売却して駅近郊の収益物件を購入することで、収益も改善されます。

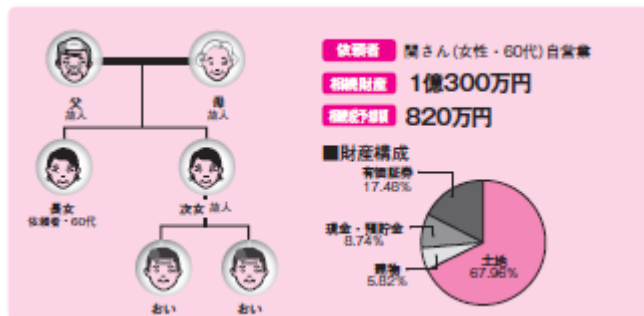


【事例】 関さんの場合（620万円の節税）

課題 誰も住まない自宅は金食い虫

関さんの父親は昨年亡くなり、土地、建物など財産は関さんが相続しました。関さんは父親とは同居しておらず、独身のため、一人暮らしです。高齢になった父親の世話をする必要もあり、フルタイムの仕事をすることはできませんでした。母親は20年も前にすでに他界しており、妹も亡くなったため、自分の相続人は2人のおいになりました。

父親の相続財産の中で大きな割合を占める自宅不動産をどうするかが課題でした。自分の住まいとは離れたところに立地しているうえに、住まない父親の家を持っていたとしても収益もなく、固定資産税などの税金がかかるだけ、という状態です。





【提案のポイント】 関さんの場合

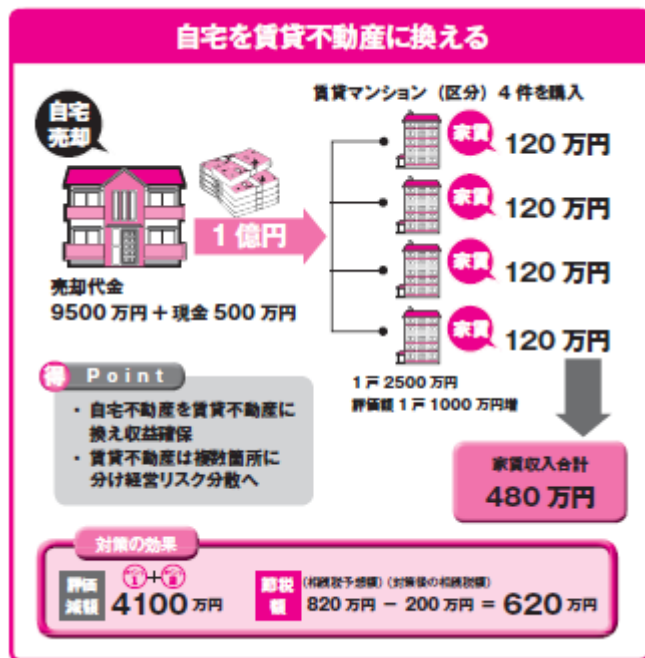
ポイント① 住まない家は売却してしまう

自宅が関さんの住まいと離れていることから、売却して、立地の良い地域で収益不動産（賃貸マンション）を購入。父親の家は、閑静な住宅街にあり、面積は180坪ほどあります。二方が道路に面した整形地で、建て売り住宅に適しています。そうした好条件が幸いし、ほどなく売却することができました。

ポイント② 4つの賃貸マンションに分けてリスクを分散

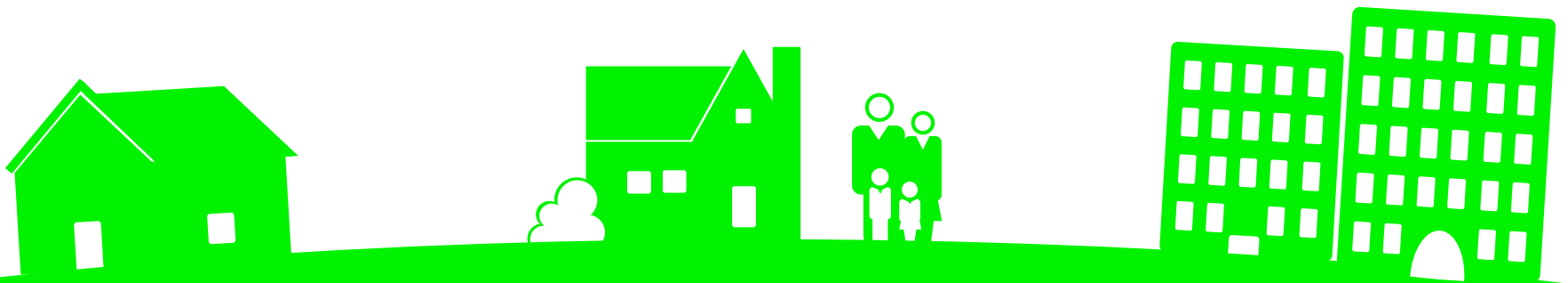
賃貸経営は、1つにまとめるよりは、分けたほうがリスク分散ができます。今回は4つの賃貸マンションに分けて購入。賃借人も決まりました。

毎月、安定した賃料を得ることができ、生活の基盤も確保できるようになりました。



活用

節税と収益がのぞめる**賃貸事業**は
土地活用の有力な選択肢





土地は守るより活用して次世代へ継承する

不動産を所有していれば、毎年、固定資産税が課税されます。
固定資産税を納税して初めて、その不動産は維持できるのですから、土地を守ることは並大抵の努力ではありません。

不動産を維持する方法としては、土地で賃貸事業をすることが選択肢の一つとなります。
守り抜いて次世代に継承できれば、やはり大きな価値があることといえるでしょう。

所有する土地が賃貸事業に適していると判断された場合は、
賃貸事業の収支計画が成り立つことを確認したうえで、アパートやマンションを建築します。
そうすれば、相続税は確実に、大きく節税できます。
多くの土地を所有する場合は、土地を活かして節税対策をすることが必要になりますので、
土地を活かした賃貸事業は有力な選択肢といえます。





アパートを建てたら大きな節税になる理由

では、なぜ所有地にアパートを建てたら節税になるのか、説明しましょう。

①賃貸であれば70%で評価されるから

建物評価は固定資産税評価額となりますが、実際の建築費よりも低く評価されており、通常は建築費の40～50%程度です。

それを賃貸していればさらに借家権割合を控除し70%で評価します。

②貸家建付地評価になるから

建てる土地の評価は、「貸家建付地」評価となります。

借地権割合が60%、借家権割合が30%のところでは、更地評価から18%（ $60\% \times 30\%$ ）を引くことができますので、82%の評価として計算します。

③賃貸物件を建てる際の借入金 は負債としてマイナスできるから

これらを総合するとかなりの減額となり、相続税は確実に安くできるというわけです。

また賃貸事業用地は「**小規模事業用宅地等評価減**」の特例があり、この条件に当てはまれば200㎡までは50%で評価することができます。



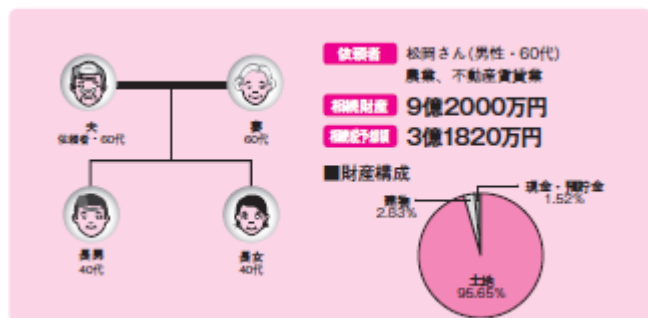
【事例】松岡さんの場合（9405万円の節税）

課題 財産の大部分が不動産 子供は農業を継がない

代々農業の松岡さんは、父親の相続時に1億円近い納税額となり、2カ所の土地を売却しなければならませんでした。その経験もあり、土地を守っていきたいと痛感され、自分の相続のための節税対策をしようと考えました。

松岡さんは夫婦で農業を続けてこられましたが、高齢になるにつれ農作業は負担になってきています。会社員の長男と嫁いだ長女が農業を続けることも困難だと感じ、農業を縮小していきたいと考えておられました。

父親が生前対策として建てたアパートは築20年を経過し、間取りも建物も古くなっていましたので、次の対策を検討する時期も来ていました。





【提案のポイント】松岡さんの場合

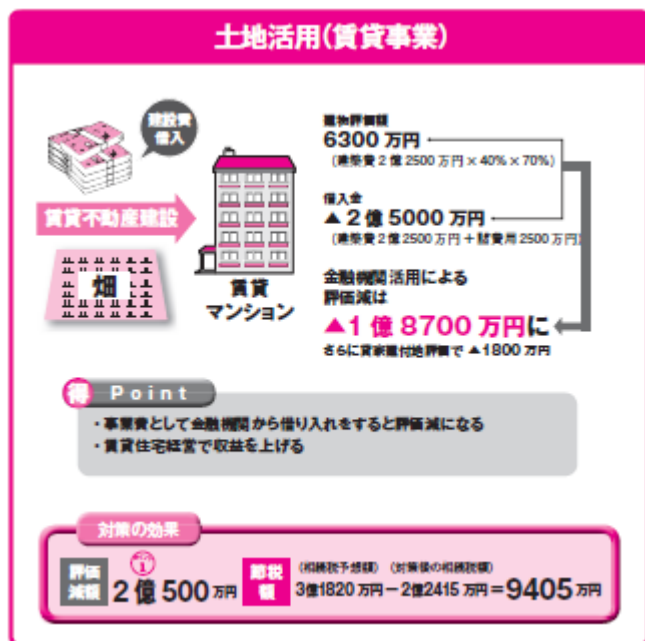
ポイント 自宅に隣接する畑に賃貸住宅を建てる

今後も土地を残すために、安定した賃貸事業をして収益を上げることが必要です。松岡さん自身の相続税の節税も考えなくてはなりません。

近隣の賃貸物件を調査の上で、周辺のファミリータイプの賃貸物件との差別化を図り、「オール電化でペットが飼える賃貸マンション」にしました。

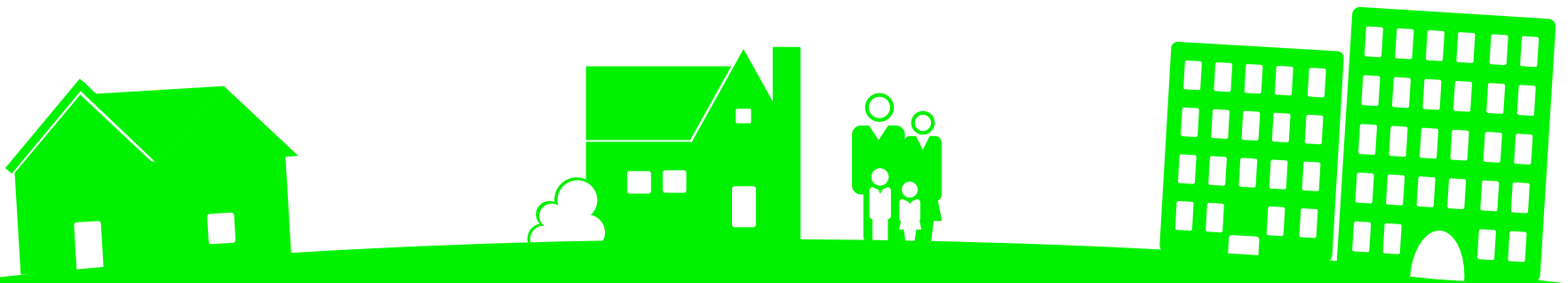
総事業費は2億5000万円で、相続税の節税対策のため、全額を金融機関から借りました。全24世帯の毎月の家賃収入は合計175万円、返済は95万円、差し引きすると手元に毎月80万円（45%）が残り、年間で960万円の収入増が実現できました。

また、節税効果で9405万円になりましたので、相続税は賃貸事業の収益で納税資金を準備しました。



法人

賃貸経営の会社をつくって
資産の増加を回避する





不動産管理会社をつくと節税できる理由

賃貸事業が順調に稼働し、家賃が入るようになると、次は**所得税**がかかってきます。家賃収入が増え、今まで以上に賃貸事業の収益が上がれば、現金が財産として残っていくことになりますので、次の相続人の負担が増えることになります。

賃貸マンションを建てた節税効果は確実にあるというものの、増える現金に対して相続税が課税されますので、それも防ぎたいところです。

そうした場合、現金が増えることを避けるために**不動産管理会社となる法人をつくり**ます。会社に家賃の一部を払うことで現金が増えることを防ぎ、所得税の節税にもなるのです。また、親族に役員報酬を払うことで、納税資金を貯めることもできるようになります。

この不動産管理会社を利用する方法には、自分の持っているアパート・マンション等を一括してその管理会社に貸し付ける**サブリース方式（転貸方式）**と、管理会社にそのアパート・マンション等の管理を任せる**管理委託方式（管理料徴収方式）**とがあります。

「サブリース方式」とは、管理会社に自分のマンションを一括して貸し付け、その後、その管理会社が第三者に貸し付けるという方法です。

「管理委託方式」とは、不動産管理会社に不動産の管理を任せて管理料を支払うと方法です。



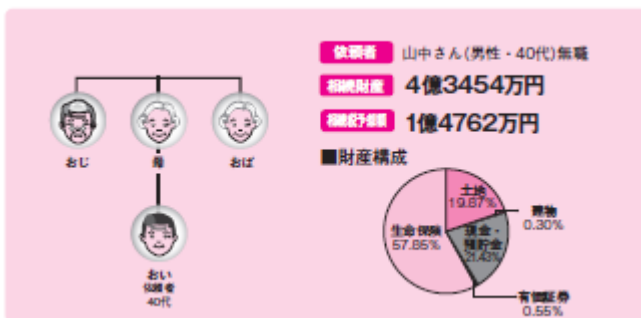
【事例】 山中さんの場合（9405万円の節税）

課題 お世話をしているおじから財産を譲り受けることに

山中さんのおじ（母親の兄）は配偶者はすでに亡くなり、子供がありません。おば（母親の妹）も独身で、山中さんに兄弟姉妹がないため、おじ、母親、おばの3人の面倒は山中さんが見る状況です。容易ではありませんが、妻や子供が協力してくれています。

父親が亡くなった後、母親も倒れて認知症が進んでしまい、介護のために会社を退職しました。おじも自宅で生活することが困難になり、介護施設に入所しましたので、そちらも山中さんが頻りに顔を見にいくようにしています。

そうした背景があり、おじは山中さんを信頼してくれており、公正証書遺言も作成して、財産を受け取ることができるようにしてくれました。おじは親から相続した土地の賃貸料で年間3000万円の収入があります。このままだとさらに財産が増えて相続税が多額になるため、なんとかしたいと相談に来られました。





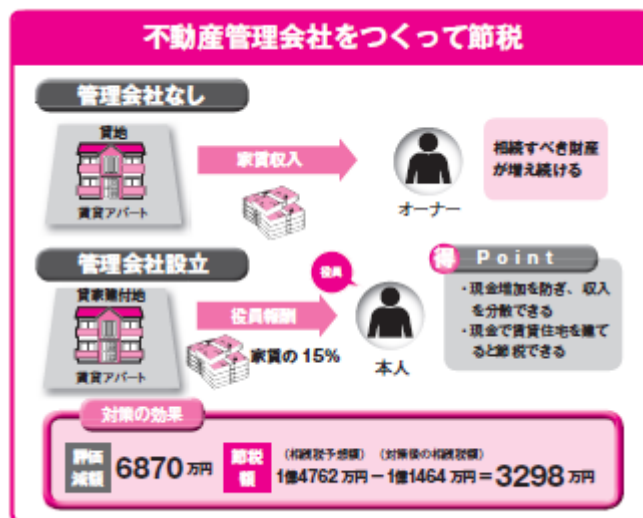
【提案のポイント】 山中さんの場合

ポイント①住まない家を賃貸不動産に建て替え

おじは介護施設に入っているため、自宅は空き家となっています。固定資産税がかかるため、自宅を賃貸住宅に建て替えました。おじは預貯金が多く、も建て替え資金はあるので、現金を使うことも提案しました。これにより、相続税評価額も下がり相続税の節税になりました。

ポイント②不動産管理会社を設立する

おじの賃貸収入が多いこと、実務は山中さんが行っていることなどから、不動産管理会社を設立しました。法人は山中さんが運営するので、新たな職業となり、妻や子供を役員にして、役員報酬を受け取ることができます。借り上げ家賃は家賃収入の85%程度が一般的ですので、おじは今までより所得を15%抑えることができ、所得税も節税できます。





会社概要

社名	株式会社夢相続
所在地	〒103-0028 東京都中央区八重洲1-8-17 新槇町ビル5階 TEL : 0120-333-834 / FAX : 03-5255-8388
設立	平成13年12月20日
資本金	7,000万円
事業内容	相続コーディネート業 資産に関する提案業 不動産コンサルタント業 不動産投資顧問業 土地有効利用に関する企画・調査・立案業 不動産の売買・賃貸・仲介 不動産の管理業 損害保険・生命保険の代理店業
役員	名誉会長 松井俊夫 代表取締役 曽根恵子 専務取締役 水口日慈
社員数	14名
取引銀行	みずほ銀行、三井住友銀行